



22.1.2015

To/1

1

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan
muutosehdotuksesta nro 12296**

HEL 2014-006726 T 10 03 03

Kiinteistökartta 77/675 501, Hitsaajankatu 9

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemenrannan tonttia 43011/31 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että Herttoniemen toimisto- ja liikerakennusten tontti (K) 43011/31 on Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n omistuksessa. Yhtiön koko osakekannan omistaa Pohjola Kiinteistösijoitus Oy. Tontilla sijaitsee vuonna 1976 valmistunut toimisto- ja liikerakennus.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 11355 (voimaan 1.7.2005) tontti 43011/31 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jolle on mahdollista sijoittaa myös julkista tilaa sekä tiloja huvi- ja viihdetarkoituksiin. Tontin rakennusoikeuden määrä on 10 500 k-m², josta enintään 6 % saa olla myymälätilaa.

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Hitsaajankatu 9:n aloitteesta ja kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:n tekemän viitesuunnitelman 6.10.2014 pohjalta. Vanhentunut liikerakennus on päätetty kannattamattomana purkaa ja suunnitella tilalle asuinkerrostaloja.

Kaavamuutoksen perusteena on asuntorakentamisen mahdollistaminen hyvien julkisen liikenteen yhteyksien sekä kattavien kaupallisten ja julkisten palveluiden läheisyydessä. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on asuntorakentaminen, joka täydentää luontevasti korttelia ja katukuvaa. Alueen palvelutaso pyritään turvaamaan rakentamalla katutasoon monikäyttötiloja, joita voidaan käyttää mm. liiketiloina.

Kaavamuutoksella tontista 43011/31 muodostetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Nykyinen toimisto- ja liiketalo puretaan. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m², josta



enintään 10 900 k-m² on asuntokerrosalaa ja vähintään 250 k-m² toimisto- tai liiketilana käytettävää monikäyttötilaa, joka sijoittuu Hitsaajankadun varrella olevan rakennuksen pohjakerrokseen. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Arvioitu asukasmäärä on 250.

Kaavamuutos korottaa yksityisessä omistuksessa olevan liike- ja toimistotontin 43011/31 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 4.11.2014 (342 §) hyväksymästä asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12296.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksella toimisto- ja liikerakennusten tontti 43011/31 muutetaan asuinkerrostalojen tontiksi, jolle saa rakentaa 6-8 -kerroksisia asuinrakennuksia. Tontilla sijaitseva toimistotalo puretaan. Rakennusoikeuden määrä on 11 150 k-m², mikä on voimassa olevaan asemakaavaan nähden 650 k-m² enemmän. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alaisiin tiloihin tontilla. Kaavamuutos vastaa sisällöltään ja ratkaisuiltaan viereiselle tontille 43011/30 vuonna 2013 voimaan tullutta kaavamuutosta.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle päätösehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471



22.1.2015

To/1

esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
- 3 Asemakaavakartta määräyksineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta